Manual do Proprietário

Prezado Cliente:

Parabéns, você acaba de receber as chaves de um imóvel da M & V CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA. Um empreendimento com alto padrão de acabamento localizado em uma das áreas mais nobres de Palmas. Aqui, cada detalhe foi exaustivamente estudado de modo a oferecer qualidade. O projeto arquitetônico foi elaborado pensando basicamente no conforto, segurança e liberdade.

Seu imóvel foi construído de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), utilizando tecnologias avançadas e materiais selecionados de qualidade comprovada. A responsabilidade pela correta manutenção preventiva e conservação da propriedade recém adquirida passa a ser sua no instante da posse, independente das garantias que lhe são asseguradas pela Construtora.

A manutenção do seu imóvel, além da qualidade da sua construção, depende basicamente do seu uso adequado. Por isso é importante a leitura cuidadosa deste Manual que enumera todos os itens que fazem parte da construção, descrevendo os cuidados e procedimentos que você deve ter para mantê-lo conservado, bem como os direitos e deveres do proprietário na pós ocupação. Também é importante que seus familiares e outros ocupantes do imóvel leiam o manual.

Ao promover qualquer tipo de modificação em seu imóvel, certifique-se, antes, da habilitação técnica dos executores e observe a lista de fornecedores e prestadores de serviços anexa.

A Construtora não se responsabiliza por reformas executadas por terceiros que alterem o Projeto e Especificações Originais, o que inclusive implica na perda da garantia direta e indireta das áreas modificadas.

CONFORME ORIENTAÇÃO DA ABNT NBR 5674 (REGULAMENTA, DEFINE E OBRIGA A MANUTENÇÃO DAS EDIFICAÇÕES) É OBRIGAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E CONDOMÍNIO DE QUALQUER EDIFICAÇÃO, ELABORAR E EXECUTAR UM PLANO DE MANUTENÇÃO, O QUE GARANTE A DURABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES.

Atenção! É imprescindível a leitura deste manual pelos proprietários.

Índice

V - Manutenção e Conservação

I - O Empreendimento

Ficha Técnica do Empreendimento

Condomínio:	Residencial Gandhi.
Endereço:	ARSE 12, Alameda 03, Lote 21- Palmas - TO .
Tipo:	Residencial.
Nº de aptos:	40 apartamentos.
Área do terreno:	2.336,00 m².
Alvará de Construção:	1474, emitido em 08 / 10 / 2008.

Ficha da Construtora / Incorporadora

Construção:	M & V Construção e Incorporação Ltda.
CNPJ:	08.774.749/0001-06.
Inscrição Estadual:	057.750.538-EP.
Endereço:	Quadra 104 Norte, Rua NE01, Lote 18, sala 03, Palmas-TO.
Telefone:	(63) 3215 – 2848.
Fax:	(63) 3215 – 2848.
E-mail:	mv@mvconstrucao.com.br

Projetistas

Arquitetônico / Fundações / Inst. Hidráulicas / Inst. Telefonia / Inst. Incêndio e Segurança.

Empresa / Profissional:	Rodrigo Santos da Silva.
Contato:	Rodrigo Santos da Silva.
Fone:	63 – 3215 8990 / 63 – 9211 5529.
e-mail:	rodrigosansil@bol.com.br

Estrutural

Empresa / Profissional:	Gilson Marafiga.
Contato:	Gilson Marafiga.
Fone:	63-8407 2000.

Instalações Elétricas

Empresa / Profissional:	Abner Alves da Costa.
Contato:	Abner Alves da Costa.
Fone:	63 – 9978 2702.

Paisagismo

Empresa / Profissional:	Jota Jardins.
Contato:	Meire.
Fone:	63 – 8449 4493.

II - Especificações

I. Áreas Privativas

1. Pavimento Tipo

1.1. Circulação

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha sfera cod.53107;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha sfera cod.53107 h=7cm;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Porta	Porta em MDF laminada;
	Verniz coral mogno;
Ferragens	Aliança Elegance cod.4101;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo.

1.2. Suíte

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha sfera cod.53107;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha sfera cod.53107 h=7cm;
Soleira	Granito ocre Itabira;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin premio branco neve;
Porta	Porta em MDF laminada;
	Verniz coral mogno;
Ferragens	Aliança Elegance cod.4101;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA ;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Esquadria	Perfil de alumínio tubo preto;
	Vidro temperado verde 8mm.

1.3. Sanitário Geral

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha sfera cod.53107;
Soleira	Granito ocre Itabira;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Cerâmica Porto Ferreira 33x45 cm linha platina cod.69097;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Porta	Porta em MDF laminada;
	Verniz coral mogno;
Ferragens	Aliança Elegance cod.4101;

	Ducha higiênica ½ - ¾ C – 23 Águia metais;
	Torneira lavatório BM máster 1187 c-33 dn 15 ½ stoc metais;
Bancada	Granito ocre Itabira;
Louças	Bacia com caixa acoplada thema Incepa cod.25353, 25570-5;
	Cuba redonda de sobrepor Incepa cod.10159;
Esquadria	Perfil de alumínio tub preto;
	Vidro temperado verde 8mm.

1.4. Dormitórios

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167A;
Soleira	Granito ocre Itabira;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167A h=7cm;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Porta	Porta em MDF laminada;
	Verniz coral mogno;
Ferragens	Aliança Elegance cod.4101;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Esquadria	Perfil de alumínio tubo preto;
	Vidro temperado verde 8mm.

1.5. Sanitário da Suíte

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167A;
Soleira	Granito ocre Itabira;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Cerâmica Porto Ferreira 33x45 cm linha platina cod.69097;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Porta	Porta em MDF laminada;
	Verniz coral mogno;
Ferragens	Aliança Elegance cod.4101;
	Ducha higiênica ½ - ¾ C – 23 Águia metais;
	Torneira lavatório BM máster 1187 c-33 dn 15 ½ stoc metais;
Bancada	Granito ocre Itabira;
Louças	Bacia com caixa acoplada thema Incepa cod.25353, 25570-5;
	Cuba redonda de sobrepor Incepa cod.10159;
Esquadria	Perfil de alumínio tub preto;
	Vidro temperado verde 8mm.

1.6. Sacada

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167A;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167A h=7cm;

Soleira Granito ocre Itabira;
Paredes Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
Massa corrida Colorin PVA;
Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Textura Renner quartzo verde claro cod.50b1p;
Teto Forro de gesso liso;
Tinta Colorin Classic branco neve;
Porta Vidro temperado verde 10mm;
Guarda corpo Vidro laminado verde 10mm.

1.7. Cozinha

Piso Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167 A;
Soleira Granito ocre Itabira;
Paredes Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
Cerâmica Porto Ferreira 33x45 cm linha platina cod.69097;
Teto Forro de gesso liso;
Tinta Colorin Classic branco neve;
Porta Porta em MDF laminada;
Verniz coral mogno;
Ferragens Aliança Elegance cod.4101;
Torneira mesa pia master ½ v 1183
Bancada Granito ocre Itabira;
Cuba de aço 304 34x55 profundidade 18cm alto brilho franke;
Esquadria Perfil de alumínio tubo preto;
Vidro temperado verde 8mm.

1.8. Área de serviço

Piso Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm cod. 53167 A;
Soleira Granito ocre Itabira;
Paredes Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
Cerâmica Porto Ferreira 33x45 cm linha platina cod.69097;
Teto Forro de gesso liso;
Tinta Colorin Classic branco neve;
Ferragens Torneira mvs linha luxo ½ - ¾ 18 cm marchezan 1158 c-31;
Bancada Granito ocre Itabira;
Louças Tanque simples mármore sintético n-2 62x62 cm ;
Esquadria Perfil de alumínio tubo preto;
Vidro temperado verde 8mm;
Divisória Granito ocre Itabira.

II. Áreas comuns

2.1. Pavimento Tipo

2.2.1 Hall Social

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha pronto 43815;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha pronto 43815;
Soleira	Granito ocre Itabira;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin premio branco neve;
Esquadria	Perfil de alumínio tubo preto;
	Vidro temperado verde 8mm;
Armário	Porta em MDF laminada;
	Verniz Coral mogno;
Porta	Porta corta fogo classe p90-1f NBR 11742;
	Porta Elevador revestimento inox Otis.

2.2 Térreo

2.2.1 Garagem

Piso	Cerâmica acro 45x45cm ref.11054;
	Piso intertravado de concreto espessura 8cm;
Rodapé	Cerâmica acro 45x45cm ref.11054;
Paredes	Bloco estrutural 29x19x14 e Pilares concreto armado;
	Textura Renner quartzo verde claro cod.50b1p;
	Textura Renner quartzo verde escuro cod.50b1d;
Teto	Forro de gesso liso e laje aparente de concreto armado;
	Tinta Renner base media concreto parede.

2.2.2 Casa de bomba

Piso	Cimentado fck 10MPa com acabamento tipo “concreto bruto”;
Teto	Laje;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm e gesso acartonado;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Porta	Porta em MDF laminada;
	Verniz coral mogno.

2.2.3 Hall Social

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha pronto 43815;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha pronto 43815;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Esquadria	Perfil de alumínio tubo preto;
	Vidro temperado verde 8mm;
Porta	Porta corta fogo classe p90-1f NBR 11742;
	Porta Elevador revestimento inox;
	Vidro temperado verde 10mm.

2.2.4. Escada de emergência

Piso	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha pronto 43815;
Rodapé	Cerâmica Porto Ferreira 42x42cm linha pronto 43815;
Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Teto	Forro de gesso liso;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Esquadria	Perfil de alumínio tubo preto;
	Vidro temperado verde 8mm;
Porta	Porta corta fogo classe p90-1f NBR 11742;
Corrimão	Metalon 20x20 chapa 20 Gerdau;
	Metalon 40x40 chapa 20 Gerdau;
	Tubo 40 chapa 18 Gerdau;
	Esmalte sintético dulit standard branco brilhante.

2.2.5. Playground e estacionamento

Piso	Piso intertravado de concreto 8cm;
	Grama em placas;
Paredes	Metalon 20x20 chapa 20 Gerdau;
	Metalon 40x40 chapa 20 Gerdau;
	Tubo 40 chapa 18 Gerdau.

III. Área Externa e Fachadas

3.1. Acesso

Pavimentação	Piso intertravado de concreto 8cm;

3.2. Fachadas

Murro	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Textura Renner quartzo verde claro cod. 50b1p;
	Metalon 40x40 chapa 20 Gerdau;
	Esmalte sintético dulit standard branco brilhante.

3.3. Guarita

Paredes	Bloco cerâmico estrutural 29x19x14cm;
	Massa corrida Colorin PVA;
	Tinta Coral Super Lavável branco gelo;
Teto	Laje de concreto armado;
	Tinta Colorin Classic branco neve;
Esquadria	Perfil de alumínio tubo preto;
	Vidro temperado verde 8mm;
Porta	Vidro temperado verde 10mm.

Residencial
Gandhi

III - Garantia e Atendimento

1 - Termo de garantia definitiva

O Termo de garantia definitivo, no qual são considerados todos os materiais e os sistemas construtivos efetivamente empregados, onde constam os prazos de garantia a partir da conclusão do imóvel faz parte deste manual.

2 - Termo de vistoria do imóvel

Quando concluída a obra, será efetuada a vistoria, utilizando-se o Termo de Vistoria do Imóvel, verificando se as especificações constantes no Memorial Descritivo foram atendidas, e se há vícios aparentes de construção.
OBS: Caso se verifique vícios durante a vistoria, poderão ser recebidas as chaves do imóvel, ressalvando-se que os vícios serão objeto de reparos pela construtora, devendo a Construtora reparar o vício e o cliente então proceder a nova vistoria no(s) item(ns) pendente(s) até que o termo de vistoria não possua mais item(ns) pendente(s).

3 - Vistoria técnica

Constitui condição para manter a garantia do imóvel, a correta manutenção pelo proprietário das áreas do apartamento.

Após a entrega, a empresa construtora poderá efetuar vistorias das unidades selecionadas por amostragem, e nas áreas comuns, a fim de verificar a efetiva realização destas manutenções e o uso correto do imóvel, bem como avaliar os sistemas quanto ao desempenho dos materiais e funcionamento, de acordo com o estabelecido no Manual do Proprietário, obrigando-se o proprietário, em conseqüência, a permitir o acesso do profissional em suas dependências, para proceder à vistoria técnica, sob pena de perda de garantia.

4 - Solicitação de assistência técnica

A Construtora se obriga a prestar, dentro dos prazos de garantia estabelecidos, o serviço de assistência técnica, reparando, sem ônus os defeitos verificados, na forma prevista no Manual do Proprietário.

Caberá ao proprietário solicitar formalmente a visita de representante da construtora, sempre que os defeitos enquadrarem-se dentre aqueles integrantes da garantia. **Constatando-se na visita de avaliação dos serviços solicitados, que os mesmos não estão enquadrados nas condições da garantia, será**

cobrada uma taxa de visita equivalente a 10% do salário mínimo em vigência e não caberá à construtora a execução dos serviços.

Caso ocorra alguma necessidade de serviços de Assistência Técnica em garantia, solicite a M&V Construção e Incorporação LTDA.

5 - Condições de garantia

A *M&V Construção e Incorporação LTDA* garante o imóvel, objeto do presente manual, na forma a seguir estabelecida:

5.1 Das concessões de garantia:

A garantia abrange os reparos necessários em decorrência de falhas de construção (material ou execução). Os serviços reconhecidos como defeituosos serão reparados por pessoal qualificado pertencente à M & V Construção e Incorporação LTDA.

Todos os materiais substituídos e respectiva mão-de-obra, executados dentro do período de garantia, serão gratuitos. Todos os materiais substituídos desta forma serão de propriedade da M & V Construção e Incorporação LTDA.

São condições para efetivação da garantia:

Que o cliente solicite diretamente a M & V Construção e Incorporação LTDA, sem que o mesmo tenha feito qualquer tipo de intervenção no problema em questão.

Que os defeitos apontados não tenham sido causados direto ou indiretamente por reformas ou modificações executadas por terceiros, má utilização ou deficiência na manutenção preventiva do imóvel, desgaste natural dos materiais, acidentes de qualquer natureza ou tempo prolongado de uso.

Que o imóvel tenha sido mantido e conservado conforme instruções contidas no Manual do Proprietário.

Que não tenham sido feitas reformas ou modificações na unidade por empresa não autorizada previamente por escrito pela Construtora.

Que tenha sido feita a vistoria do imóvel pelo proprietário.

Que a validade da garantia ainda esteja em vigor conforme prazos constantes nas cláusulas a seguir.

5.2 Das exceções da garantia:

Correrão por conta do proprietário as despesas referentes a itens de manutenção preventiva e conservações normais do imóvel.

São considerados itens de manutenção preventiva e conservação normais das unidades e áreas comuns:

Limpeza e desobstrução de sifões, ralos e caixas sifonadas;
Substituição dos vedantes das torneiras e registros de pressão;
Regulagem periódicas de descargas e caixas d'água (incluindo bóias);
Reaperto periódico de conexões hidráulicas;
Revisão periódica de circuitos elétricos, bocais, tomadas, interruptores, e disjuntores do quadro elétrico;
Revisão periódica de cabeamento estruturado e central de dados e telefone;
Lubrificação de rodízios, dobradiças, fechaduras e limpeza de trilhos das portas e janelas;
Lavagens e limpezas;

Recarga periódica, conforme data de validade, de extintores;
Repintura de paredes, portas e forros;
Repintura anual de verniz em peças de madeira;
Manutenção de telhados;
Desobstrução e limpeza de calhas;
Jardinagem e poda de árvores e galhos secos;
Manutenção preventiva dos equipamentos de uso comum (incluindo portões eletrônicos e interfones);
Manutenção preventiva em fachadas;

Os materiais que sofram desgaste natural ou acidental em função do uso deverão ser periodicamente substituídos pelo usuário e às suas expensas conforme orientações contidas no Manual do Proprietário. Não se enquadram nos itens de garantia os serviços ou materiais listados abaixo:

Materiais, acessórios e/ou equipamentos com garantias fornecidas pelos próprios fabricantes / fornecedores (eventuais reclamações deverão ser dirigidas diretamente a eles), tais como:

Elevadores;
Bombas de sistema de incêndio;
Portões elétricos;
Equipamentos eletrônicos;
Iluminação de emergência à bateria;
Central de alarme de Incêndio;
Aparelhos de interfone;

Materiais, acessórios e/ou equipamentos entregues cumprindo as normas específicas e em perfeito estado, vistoriados no ato da entrega e que só estragam com o mau uso, tais como:

Vidros;
Louças sanitárias;
Metais sanitários;
Fechaduras;
Revestimentos cerâmicos;
Revestimentos de granito;
Revestimentos de madeira;
Fórmicas;

Materiais que, pela própria natureza não são garantidos pelos fabricantes, pois sua duração depende de fatores externos, tais como:

Lâmpadas;
Motores elétricos;
Componentes eletro-eletrônicos;

A presente garantia restringe-se aos componentes originais do imóvel, não cobrindo quaisquer repercussões, mesmo que decorrentes de avarias ou defeitos do imóvel, tais como:

Papel de paredes / cortinas;
Armários embutidos;
Espelhos;
Vidros jateados ou similares;
Eletrodomésticos / luminárias;
Quadros e esculturas;
Veículos auto - motores (motocicletas, automóveis, etc);
Sancas e rebaixos em gesso executados por terceiros.
Pinturas especiais, diferentes do padrão especificado e entregue;
Tapetes e carpetes;
Equipamentos esportivos (bicicletas, etc);
Indenizações ou reembolsos de qualquer natureza;

5.3 Da execução dos serviços em garantia.

A partir da solicitação, num prazo de **três dias úteis**, um representante da empresa realizará uma inspeção no imóvel para averiguar as causas do defeito reclamado.

Admitida a procedência da solicitação, o representante programará a execução do reparo em um prazo compatível com a natureza e complexidade do serviço e disponibilidade do proprietário ou pessoa indicada para com o mesmo.

Os serviços serão executados com materiais iguais aos originais. Na ocorrência de falta no mercado do mesmo material utilizar-se-á um similar de características e qualidade semelhantes. São admissíveis variações decorrentes da natureza do material, ou seja, diferença de tonalidade ou textura em elementos de origem mineral ou vegetal a exemplo de madeiras, pedras naturais, mármores, granitos, cerâmicas, azulejos, etc.

Não admitida à procedência da solicitação, o representante informará ao proprietário os motivos pelos quais não se aplica o serviço em garantia.

O proprietário é responsável pela guarda dos seus pertences, não podendo cobrar da M & V Construção e Incorporação LTDA indenizações por objetos extraviados dentro do seu próprio imóvel.

5.4 Prazo de Validade da Garantia

É de responsabilidade da M & V Construção e Incorporação LTDA garantir a correção dos defeitos do imóvel pelos prazos fixados no Contrato Particular de Compra e Venda, consoante abaixo discriminado:

Prazo de decadência de 90 (noventa) dias, contados da data de entrega da unidade, para reclamar possíveis defeitos aparentes, de fácil constatação ou ocultos na entrega, mas que venham a surgir dentro do aludido prazo de 90 (noventa dias).

O prazo de garantia de materiais e serviços dos sistemas estão relacionados na Tabela de Prazos de Garantia a seguir, e sua validade será contada da data do "HABITE-SE" da unidade, na forma e para os fins do Artigo 1.245 do Código Civil Brasileiro.

Sistema		No ato da entrega	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos
Equipam. industrializ. - Unidades autônomas	Ponto elétrico			Prob. com a instalação			
	Instalações de interfone			Prob. com a instalação			
Equipam. Industrializ. - Áreas comuns	Elevadores			Prob. com a instalação			
	Equip. industrializado como automação de portões		Prob. com a instalação				
	Equip. industrializado dos sistemas de proteção contra descargas atmosféricas			Prob. com a instalação			
	Equip. industrializado dos sistemas de combate a incêndio			Prob. com a instalação			
Instalações elétricas tomadas interruptores / disjuntores	Material	Espelhos danificados ou mal colocados					
	Serviços			Prob. com a instalação			
Instalações elétricas feio / cabos e tubulações	Serviços			Prob. com a instalação			
Inst. Hidr. colunas de água fria, colunas de água quente e tubos de queda de esgoto	Material			Prob. com a instalação			
	Serviços						Danos causados devido a moviment. ou acomodação da estrutura
Instalações hidráulicas coletoras / ramais	Material			Prob. com instalação			
	Serviços			Prob. com instalação			
Instalações Hidráulicas Louças/ Caixa de descarga/ bancadas	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos					
	Serviços			Prob. com instalação			
Instalações hidráulicas – Metais, sanitários / sifões / válvulas e ralos	Material	Quebrados, trincados, riscados, manchadas ou entupidos					
	Serviços			Prob. com a vedação e vedações das junções			
Impermeabilização							Prob. que comprometa a solidez e o desempenho técnico
Esquadrias de Madeira	Material	Lascadas, trincadas ou manchadas		Empenamento ou descolamento			
Sistema		No ato da	6 meses	1 ano	2 anos	3 anos	5 anos

		entrega					
Esquadrias de Alumínio	Material	Amassados, riscadas ou manchadas		Borrachas, escovas articul. fechos e roldanas			Perfis de alumínio, fixadores e revestiment. em painel de alumínio
Revestim. de parede / piso e teto	Parede Interna			Fissuras perceptíveis a uma distancia superior a 1 metro.			
	Parede externa / fachadas					Infiltração decorrente do mau desemp. do revestimento externo da fachada (ex. fissuras que possa vir a gerar infiltração)	
	Argamassa / gesso liso					Má aderência do revest. dos componentes do sistema	
	Azulejo / Cerâmica	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou tonalidades diferentes			Soltos, gretados, desgastes excessivo que não por mau uso		
	Granito	Quebrados, trincados, riscados ou falhas no polimento			Soltos, gretados ou desgastes excessivo que não por mau uso		
	Contra-piso	Superfície irregular	Falhas no caimento ou nivelamento		Destacamento		
Forro	Gesso	Quebrados, trincados ou machados		Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			
Pintura / Verniz	Sujeira ou mau acabamento			Empolamento, descascam., esfarelamento alteração de cor			
Vidros		Quebrados, trincados e riscados		Má fixação			

5.5 Perda da Garantia

Pelo decurso da validade, conforme prazos discriminados no item anterior.
A qualquer tempo desde que se verifique:

Reforma no imóvel ou descaracterização dos sistemas, com fornecimento de materiais e serviços executados por terceiros que não tenham sido autorizados previamente pela M&V Construção e Incorporação LTDA.
Se houver danos por mau uso, ou não respeitando os limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas.
Se o proprietário não permitir o acesso do profissional destacado pela M & V Construção e Incorporação LTDA, nas dependências de sua unidade, nos horários previamente agendados para proceder à Vistoria Técnica.
A inobservância de qualquer das recomendações constantes do Manual do Proprietário.
A falta de conservação e manutenção preventiva adequada conforme orientações contidas no manual do proprietário.

IV - Fornecedores

IV - Fornecedores

1. Pintura

Pintura (Tinta dos apartamentos, guarita e fachada)
Empresa: Renacor Tintas
Contato: Thiago
Fone: 63.3225-5050

Pintura (Tinta da torre e Garagem)
Empresa: Macopam
Contato: Everaldo
Fone: 63.8111-291

2. Estrutura

Cimento (Bloco A)
Empresa: Nassau
Contato: Lidiane
Fone: 63.3214-1313

Cimento (Bloco A)
Empresa: Ciplan
Contato: Borges
Fone: 63.3217-1837

Concreto (Bloco A)
Empresa: Supermix
Contato: Pedro
Fone: 63.2111-1502

Concreto (Bloco B)
Empresa: Blocomix
Contato: Geraldo
Fone: 63.3217-1190

Aço (Bloco A e B)
Empresa: Gurufer
Contato: Florisuan
Fone: 63.3219-1800

Aço (Bloco A e B)
Empresa: Mundo dos ferros
Contato: Jonh
Fone: 63.3215-9898

Bloco Cerâmico Estrutural (Bloco A)
Empresa: Cerâmica Tecil
Contato: João
Fone: 63.3571-2000

Blocos Cerâmicos de Vedação (Bloco A)
Empresa: Mãos a obra
Contato: Patrick
Fone: 63.3215-2279

Pré - moldados (Bloco A)
Empresa: Cardec pré-moldados
Contato: Edinho
Fone: 63.3026-4139

Escavação das Fundações
Empresa: Gynsolos
Fone: 63. 3211-3533

3. Madeira

Madeira (Bloco A)
Empresa: Madepar
Contato: Jessica
Fone: 63. 3213-2412

Madeira (Bloco A)
Empresa: Arco-íris madeiras
Contato: Anselmo
Fone: 63.3215-1615

Madeirei (Bloco A)
Empresa: Madeicon
Contato: Denílson
Fone: 63. 3225-0180

Madeirei (Bloco A)
Empresa: Mamacol
Contato: Aide
Fone: 63. 3215-2305

4. Material elétrico

Cabos e disjuntores (Bloco A)
Empresa: Eletrotem
Contato: Maicon
Fone: 63. 3026-2727

Cabos e disjuntores (Bloco A)
Empresa: Eletrowats
Contato: Gilberto
Fone: 63. 3228-5400

Cabos e disjuntores (Bloco A)
Empresa: HZ comercial elétrico
Contato: Daniel
Fone: 63. 3225-1037

Tomadas e interruptores (Bloco A)
Empresa: Condor
Contato: Wellington
Fone: 61. 2107-8825

5. Material esgoto e água fria

Tubos e conexões (Bloco A)
Empresa: Encanel
Contato: Igino
Fone: 63. 3216-7700

Tubos e conexões (Bloco A)
Empresa: Condor
Contato: Wellington
Fone: 61. 2107-8825

6. Granitos

Bancadas, pia, soleiras (Bloco A)
Empresa: Marmoraria Tocantins
Contato: João
Fone: 63. 9978-2877

7. Cerâmicas e Azulejos

Cerâmica e azulejo (apartamento, escada e garagem)
Empresa: Real pisos
Contato: Luiz
Fone: 63. 3215-2749

Argamassas e rejuntes (apartamento, escada e garagem)
Empresa: Irmão Chaves
Contato: Paulo
Fone: 63. 3213-2027

Argamassas e rejuntes (apartamento, escada e garagem)
Empresa: Macofel
Fone: 63. 3215-1288

Argamassas e rejuntes (apartamento, escada e garagem)
Empresa: Valadares
Contato: João
Fone: 63. 3215-1270

8. Esquadrias e Vidros

Vidro temperado e laminado (Bloco A)
Empresa: Casa do Vidraceiro
Contato: Santhiago
Fone: 63. 8403-5830

9. Outros

Equipamentos (Bloco A)
Empresa: Ferpam
Contato: Renata
Fone: 63. 2111-3600

Equipamentos (Bloco A)
Empresa: Fabiano parafusos
Contato: Luzivan

Fone:	63. 3215-3389

10. Instalações de Gás

Instalação de Gás e medidores (Bloco A)
Empresa:	Petrobrás
Contato:	Cilton
Fone:	63. 8401-6760

11. Louças e metais

Ducha higiênica e torneira (Bloco A)
Empresa:	Condor
Contato:	Wellington
Fone:	61. 2107-8825

Louças (Bloco A)
Empresa:	Incepa
Contato:	Alex
Fone:	63.8402-5300

12. Paisagismo

Execução de jardins
Empresa:	Jota Jardins
Contato:	Meire
Fone:	63.8449-4493

V - Manutenção e Conservação

Manutenção e Conservação

Este material foi desenvolvido para orientá-lo na maneira adequada de utilização e manutenção do seu imóvel e das áreas do Edifício. A conservação e a durabilidade do seu imóvel não são funções apenas da qualidade dos materiais utilizados na construção, mas também da correta manutenção preventiva do mesmo.

Seu imóvel é constituído de uma série de materiais heterogêneos, sujeitos ao desgaste, mesmo com uso normal. Usados adequadamente e recebendo uma boa manutenção, certamente aumentarão sua vida útil e valorizarão o seu patrimônio.

Lembre-se que o uso inadequado das instalações e/ou equipamento, poderá trazer-lhe despesas extras e/ou perdas das garantias, além dos transtornos ocasionados.

Toda vez que for efetuar alguma modificação de algum item do seu apartamento, deverá recorrer tanto ao seu manual quanto aos projetos arquitetônicos, estrutural e de instalações, (entregues ao condomínio), a fim de evitar gastos desnecessários e problemas futuros.

A não observância das instruções de conservação e manutenção descritas pela Construtora implicará na perda da garantia.

1. Projetos

Ao primeiro síndico eleito pela assembléia de condôminos, será entregue em meio digital todos os projetos do Empreendimento Residencial Gandhi, bem como originais dos certificados de garantias dos fornecedores e uma via do manual do proprietário impresso e em meio digital. Caberá a este a guarda dos mesmos e a transferência aos seus sucessores.

2. Fundações

As fundações dos prédios são em estacas armadas escavadas e moldadas de concreto fck 15 MPa.

Devem ser evitadas escavações próximo às fundações, bem como sobrecargas no piso ou blocos acima do valor especificado no cálculo estrutural, e infiltração capaz de causar movimentação no material sobre o qual se assentam as mesmas.

3. Estrutura

A estrutura do edifício e constituída por elementos que visam garantir a estabilidade e segurança da construção e nesse empreendimento foi executada em concreto armado e alvenaria estrutural, projetadas e executadas dentro das normas brasileiras, que durante sua execução tem seus materiais e componentes submetidos a um controle tecnológico, garantindo assim, a conformidade com o projeto. Recomenda-se:

A estrutura da garagem é em concreto armado de fck = 20 Mpa nas lajes e 20 Mpa nos pilares. Por se tratar de uma estrutura em concreto armado recomenda-se especial atenção aos elementos que compõem a estrutura deste empreendimento (lajes, vigas e pilares). Eles foram dimensionados de forma a atender as necessidades de um edifício residencial. Em uma edificação em concreto armado cada peça estrutural é projetada para atuar em conjunto e atender aos esforços gerados pelo uso do edifício. Desta forma, não é possível a retirada ou demolição total ou parcial de pilares, vigas ou lajes bem como sobrecarregá-los acima dos limites previstos no projeto. Para realizar eventuais perfurações em lajes/ vigas e pilares, deverá ser feita consulta técnica prévia ao estruturalista.

A estrutura do 1º ao 5º andar é em alvenaria estrutural, não se deve remover, perfurar ou cortar em hipótese alguma as paredes sob riscos de causar danos estruturais ao edifício. No caso de uma eventual reforma ou alteração no seu apartamento, certifique-se de que não seja danificada qualquer parte da estrutura ou de que o calculista do edifício foi consultado.

4. Revestimento

4.1. Cerâmica

Na limpeza de revestimentos cerâmicos não use detergentes, ácidos, soda cáustica, água sanitária, bem como vassouras de piaçava ou escova de aço. Estes materiais retiram o rejuntamento e atacam o esmalte das peças, o que compromete o aspecto do revestimento e provoca infiltrações. A limpeza deverá ser feita apenas com pano úmido ou esponja macia e sabão neutro ou produtos recomendados pelos fornecedores de cerâmica. Recomendamos que, anualmente, seja feita manutenção nos rejuntamentos por profissionais qualificados em pontos que possam apresentar falhas.

4.2 Granitos

Os procedimentos de limpeza de granitos são semelhantes aos revestimentos cerâmicos, porém cuidados adicionais devem ser tomados com produtos que podem manchá-los e ocasionar, eventualmente perda do seu brilho, como é o caso de ácidos, vinagres, pastas abrasivas, detergentes corrosivos. Não deixar sobre as pedras limão, materiais oleosos (como azeite, óleo, querosene) e objetos ferruginosos (tais como pregos, arames, vergalhões ou ferramentas), uma vez que estes materiais provocam danos irreparáveis.

5. Forros

5.1 Forro de Gesso

Os locais que tiverem forros de gesso devem ter cuidados especiais, pois eles não foram projetados para resistir a esforços. Evite colocar ganchos ou luminárias pesadas (dando preferência às de embutir) e dar pancadas, pois poderá danificar o forro. As luminárias tipo spot podem ser fixadas diretamente no forro, porém para os demais objetos como lustres, luminárias com reatores pesados, suportes, e etc., devem ser fixados diretamente na laje.

Os forros jamais devem ser lavados com água. Para a limpeza, deve-se utilizar esponja ou pano úmido e sabão neutro secando logo após

6. Esquadrias

6.1 Esquadrias de Alumínio

6.1.1 Cuidados com o uso

Com as esquadrias de alumínio devem-se verificar alguns cuidados a serem tomados para que estejam sempre em bom estado. As janelas devem ser fechadas ou abertas devagar, pois elas possuem limitadores de percurso que, com pancadas fortes, tendem a soltar, além do que poderá causar quebra do vidro.

Manter as janelas fechadas na ausência de pessoas no ambiente de modo a prevenir contra possíveis danos causados por chuvas e fortes ventanias.

As janelas devem correr suavemente não devendo ser forçadas. Os trincos também não devem ser forçados. Se necessário, aplicar suave pressão ao manuseá-los.

Não apóie escadas e outros objetos sobre as esquadrias e apoios em alumínio evitando pancadas. A poeira dificulta a movimentação das esquadrias sobre os trilhos. É aconselhável a limpeza semanal com aspirador de pó e a revisão anual dos trilhos regulando as roldanas e lubrificando com óleo ou spray lubrificante.

Antes de executar qualquer tipo de pintura, seja tinta à óleo, látex ou cal, proteger as esquadrias com fitas adesivas em PVC seja elas pintadas ou anodizadas. Não utilize fita tipo crepe pois elas mancham a esquadria quando em contato prolongado.

Remover a fita adesiva imediatamente após o uso, uma vez que sua cola contém ácidos ou produtos agressivos, que em contato prolongado com as esquadrias poderão danificá-las. Caso haja contato da tinta com as esquadrias, limpar imediatamente com pano seco e em seguida, com pano umedecido em solução de água e detergente neutro.

6.1.2. Limpeza

A limpeza deve ser feita apenas com água e sabão de coco - Não pode usar sabão comum pois os mesmos contém soda cáustica. Dar um jato de spray - lubrificantes na esquadria, roldana, ferragens e fechaduras e em seguida espalhar com estopa de polimento. Este procedimento deverá ser repetido mensalmente, principalmente se o apartamento não estiver ocupado pois de certa forma o uso da esquadria protege o material.

Quando tiver sujeira /poeira nas esquadrias nunca retirar com pano seco pois pode arranhar o alumínio. O correto é dar um jato de água ou molhar com esponja e sabão de coco. Nunca usar esponja de aço (como Bombril), kaol ou qualquer produto que agrida o alumínio e o vidro. Nunca usar vaselina pois esta ataca as gaxetas de neoprene.

6.1.3. Vidros temperados, laminados e comuns para esquadria de alumínio.

Os guarda-corpos das varandas são em vidros laminados. As portas das varandas e janelas são de vidro laminado.

A espessura dos vidros é compatível com a resistência necessária para o uso normal. Evite pancadas na sua superfície e caixilhos. Nunca retire a borracha de vedação.

Para limpeza use apenas sabão neutro. Alguns produtos químicos podem atacar a borracha de vedação ou silicone estrutural. A remoção total ou parcial da mesma poderá provocar infiltrações, assim como a quebra dos vidros.

Os vidros externos devem ser limpos semestralmente para que não permitam o acúmulo de sujeira, de modo a evitar o surgimento de manchas provocadas pela adesão da sujeira à superfície do vidro. Não utilizar esponja de aço tipo Bombril ou palha de aço.

6.2 Esquadrias de Madeira

É aconselhável colocar prendedores de piso nas portas para evitar que a ação do vento as arremesse contra a aduela provocando empenos e rachaduras e que as maçanetas marquem a pintura das paredes.

6.2.1. Limpeza

As esquadria de madeira pintada (portas, alisares e rodapés) devem ser limpas com pano ou flanela seca, nunca deve fixar fita crepe, durex ou qualquer outra fita adesiva na esquadria porque a cola irá tirar a tinta. Caso isso ocorra, o proprietário deverá repintar a esquadria.

Recomendamos, no caso dos banheiros, que se utilize pano úmido na limpeza, evitando assim, o contato da água e dos produtos de limpeza com a porta que pode vir a ter o seu folheado danificado.

7. Pintura

Umidade e calor provocam mofo, portanto mantenha o imóvel bem ventilado sobretudo nos banheiros para evitar fungos. Caso o imóvel fique desabitado por um longo período, aconselhamos forrar os vidros com papel para diminuir o calor no interior do mesmo e, periodicamente, abrir as janelas para arejá-lo. A falta destes cuidados pode deteriorar as pinturas e provocar empenos em portas e outras peças de madeira.

Manchas devem ser limpas com esponja macia, úmida. Nunca usar álcool ou água diretamente sobre a pintura.

Nunca esfregue ou use álcool sobre as superfícies pintadas com tintas plásticas.

Portas pintadas não devem ser limpas com água. Use flanela seca.

Para manter um bom aspecto visual do seu imóvel, é recomendável pintura geral anual.

Portas, alisares e rodapés:

A limpeza deve ser com pano seco e nunca fixar fita adesivas sobre elas pois a cola pode retirar a pintura. Caso isso ocorra, o proprietário deverá repintar o item danificado.

8. Impermeabilização

É o tratamento dado em partes e/ou componentes da construção para garantir a estanqueidade da mesma impedindo a infiltração de água. Cuidados especiais devem ser tomados para evitar o aparecimento de infiltrações.

Inspecionar e proceder manutenção preventiva periódica dos rejuntes dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias pois, através das falhas nos mesmos, poderá ocorrer infiltração de água. Deve-se evitar o

uso de ácidos ou soda cáustica que podem corroer e eliminar o rejuntamento das cerâmicas e azulejos, provocando infiltrações no emboço do revestimento.

Caso apareçam manchas de umidade no teto de seu apartamento peça ao proprietário do apartamento superior para verificar os rejuntamentos dos pisos atentando especialmente para os rejuntamentos em torno dos ralos e/ou caixas sifonadas dos boxes.

Utilizar lavagem a seco ou com pano úmido para os pisos cobertos. Não utilizar mangueiras para estes serviços.

Não realize qualquer obra que possa danificar a impermeabilização nas áreas impermeabilizadas (lajes descobertas, etc.) sem antes consultar a construtora ou empresa que executou o serviço. Essas áreas não devem sofrer nenhum tipo de modificação, para evitar que a impermeabilização seja estragada, ocasionando infiltração.

9. Instalações elétricas

Não deverá ser executada qualquer modificação nos quadros de distribuição, alimentadores e substituição de disjuntores dos apartamentos sem consulta e orientação de um projetista de instalações elétricas.

9.1. Manutenção preventiva

Recomenda-se a manutenção preventiva das instalações elétricas deve ser executada com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados).

Sempre que for fazer troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes.

Anualmente devem ser revistos o estado de isolamento das emendas dos fios.

Reapertar a cada 06 meses todas as conexões do quadro de distribuição.

Testar a cada 06 meses o disjuntor apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada e voltará após alguns segundos. Caso isso não ocorra. Trocar o disjuntor.

Reapertar anualmente todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz).

Verificar o estado dos contados elétricos substituindo peças que apresentam desgaste, quando necessário (tomadas, interruptores e ponto de luz).

9.2. Sugestões de Manutenção Preventiva

Apresentamos os principais problemas que podem ocorrer eventualmente nas instalações elétricas do imóvel e suas respectivas ações corretivas:

1) Parte da instalação não funciona:

Verificar no quadro de distribuição se o disjuntor daquele circuito não está desligado. Em caso afirmativo religá-lo, e se este voltar a desarmar, solicitar a assistência do técnico habilitado, pois duas possibilidades ocorrem:

- O disjuntor está com defeito e é necessária a substituição por um novo;
- Existe algum curto-circuito na instalação e é necessário reparo deste circuito.

Eventualmente pode ocorrer a "falta de uma fase" no fornecimento de energia, o que faz com que determinada parte da instalação não funcione. Nestes casos, somente a concessionária terá condições de resolver o problema, após solicitação do consumidor.

2) Superaquecimento no quadro de força e/ou luz:
Verificar se existem conexões frouxas e a necessidade de reapertá-las, e se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal, que pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor ou sobrecarga, devendo o mesmo ser substituído por profissional habilitado.

3) Os disjuntores do quadro de luz estão desarmando com freqüência:
Podem existir maus contatos elétricos (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor, o que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
Outra possibilidade é de que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto, tal fato deve ser rigorosamente evitado.

4) O disjuntor geral do quadro está desarmando:
Pode existir falta de isolamento da enfiação, provocando aparecimento de corrente para a terra. Neste caso, deve ser identificado qual o circuito com falha, procedendo ao desligamento de todos os disjuntores até que se descubra o circuito com problema, procedendo-se então ao reparo do isolamento com falha.
Pode existir defeito de isolamento de algum equipamento ou chuveiro; para descobrir qual está com defeito, proceda da maneira descrita anteriormente e repare o isolamento do equipamento.

5) Choques elétricos:
Ao perceber qualquer sensação de choque elétrico, proceder da seguinte forma:

Desligar a chave de proteção deste circuito;

Verificar se o isolamento dos fios de alimentação não foi danificado e se os fios estão fazendo contato superficial com alguma parte metálica;

Caso isso tenha ocorrido, o problema possivelmente está no isolamento interno do próprio equipamento. Neste caso, repara-lo ou substituí-lo por outro de mesmas características elétricas.

9.3. Perda de garantia

Se for feita qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
Se for evidenciada a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
Se for evidenciado o uso de eletrodomésticos velhos, chuveiros ou aquecedores elétricos sem blindagem, desarmando os disjuntores;
Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
Se for verificada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem feitas as manutenções preventivas necessárias.

9.4 Transformadores

Os transformadores e todos os componentes existentes (cubículos de média tensão) são de responsabilidade da CELTINS inclusive os cabos de alimentação de alta tensão, ficando a cargo da concessionária (CELTINS) qualquer manutenção preventiva e corretiva.

Caso haja quaisquer problemas favor entrar em contato com a concessionária local, CELTINS, pelo fone 0800 64 64 196.

9.5 Distribuição

A distribuição de energia é feita através do quadro de luz e força localizado na área de serviço. Em seu interior encontram-se agrupados os diversos disjuntores de proteção de cada circuito. Também no quadro de distribuição está instalado o interruptor DR (Diferencial residual). O DR funciona como um sensor que mede as correntes que entram e saem do circuito elétrico. Com uma eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o DR automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica. Para sua segurança e para que não ocorra desligamentos não desejados do DR, utilizar somente equipamentos que possuam resistências blindadas. Para qualquer modificação no quadro o proprietário deverá consultar um projetista de instalações elétrica.

Em caso de sobrecarga e/ou curto-circuito na instalação os disjuntores desligarão automaticamente o circuito atingido. Neste caso, basta religá-lo e utilizar o circuito normalmente. Caso ele volte a desligar continuamente é sinal que há sobrecarga ou curto-circuito em algum aparelho ou no próprio circuito. Havendo necessidade de relocação de pontos elétricos, este serviço deve ser executado por profissionais especializados observando-se o dimensionamento da fiação, emendas e isolamentos perfeitos. Deve-se evitar lavar com água corrente as paredes onde existam quadros de energias, tomadas e interruptores. O quadro de luz e força deve estar sempre desobstruído para um fácil acesso em caso de emergência. É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e a instalação. Evite a utilização de "benjamins’ (dispositivo que liga vários aparelhos em uma só tomada) pois eles provocam sobrecarga que danificam as tomadas e a fiação.

10. Instalações hidro – sanitárias

O equipamento hidráulico de sua unidade foram projetados e executados para funcionar durante longos anos, sem lhe dar motivo de preocupação, todavia é possível a ocorrência de sinistros em função de desgastes prematuros. Neste caso favor manter contato imediato com a Construtora, conforme prazo de garantia dos serviços executados.

10.1 Esgoto e Drenagem

As redes de esgoto e drenagem têm função de esgotar os efluentes decorrentes de descarga sanitária, água de banho e de lavagem, de chuvas, etc. Para este fim as redes foram dimensionadas e executadas, para que, em condições normais de utilização não apresentem deficiências de funcionamento. Todavia alguns cuidados são necessários no uso destes sistemas, compreendendo:

Limpeza periódica dos sifões, ralos e caixas sifonadas dos apartamentos para remoção de cabelo e outros resíduos que acumulam e obstruem a passagem da água.

Em caixas sifonadas e ralos de PVC não utilize objetos cortantes ou pontiagudos para limpá-los nem materiais corrosivos como ácidos, solventes, etc., que podem perfurar o PVC provocando vazamento na unidade inferior.

Não jogue nos vasos sanitários materiais não degradáveis como cotonetes, absorventes, fraldas, grampos de cabelo, cabelo, fio dental, algodão, etc., que podem provocar entupimentos na rede e no próprio vaso. Nestes casos os serviços de reparo não serão cobertos pela Construtora.

Não retire as grelhas dos ralos e nem da pia da cozinha, a não ser para limpeza, elas evitam a passagem de detritos sólidos que podem provocar entupimentos na tubulação.

Não utilize para desobstrução de esgoto, ácidos ou similares.

Os sifões e os ralos sifonados devem permanecer sempre com água (formando selo hídrico) para evitar o mau cheiro proveniente da rede de esgoto. Caso o apartamento fique fechado por muito tempo ou falta de uso do cômodo é comum esta água ficar parada e ocorrer mau cheiro no ambiente. Para solucionar o problema basta abrir todas as torneiras do apartamento.

O condomínio deve executar as vistorias e limpezas periódicas nas caixas de passagem de gordura, águas pluviais e esgoto primário.

10.2 Louças e Bancadas

Não utilize vasos sanitários ou bancadas de mármore e granitos como apoio para elevação de altura, pois estes materiais são frágeis e podem quebrar ocasionando ferimentos graves.

Para limpeza de louças utilize apenas água, sabão e desinfetante. Nunca use pós abrasivos e esponja de aço (Bombril).

Nas máquinas de lavar e tanque deve-se dar preferência ao uso de sabão biodegradável, para evitar retorno de espuma.

Verifique periodicamente (semestralmente) a vedação dos vasos sanitários para evitar exalação de mau cheiro. Sempre que necessário, recupere o rejuntamento com rejunte ou cimento branco.

10.3 Torneiras e Registros

Não aperte em demasia as torneiras de seu apartamento, pois pode causar danos às buchas de vedação interna.

É possível substituir os acabamentos de torneiras e registros por outro modelo do mesmo fabricante ou compatível, mantendo a base original.

Os vedantes das torneiras e registros devem ser substituídos após o desgaste natural do uso, para evitar um consumo excessivo de água proveniente de eventuais vazamentos. Este serviço não é coberto pela

garantia. Nas extremidades das torneiras existem bicos (arejadores) que não devem ser removidos, eles têm a função de amenizar a força dos jatos d'água evitando que a mesma respingue fora da cuba além de reduzirem o consumo de água e devem ser limpos periodicamente.

Os metais devem ser limpos com água e sabão neutro e pano macio. Não utilize esponja de aço para limpeza das torneiras e registro sanitários, eles podem causar arranhões e desgastes no material. Ao instalar armários sob bancadas, devem-se evitar pancadas nos sifões e tubos flexíveis (engates), pois estas peças são facilmente danificáveis.

Em caso de necessidade de troca ou reparo de torneiras é recomendada a contratação de um profissional qualificado.

Em caso de viagem o proprietário deve fechar os registros gerais.

10.4 Cuba de aço inox

Para limpeza de cubas de aço inox utilize apenas água e sabão neutro. Nunca utilize saponáceos ou palha de aço.

Após a lavagem, passar pano com álcool para devolver brilho natural ao aço inox.

Evite o acúmulo de louças dentro da cuba, pois o excesso de peso pode ocasionar o rompimento de sua fixação na bancada.

Não deixe de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha.

Não jogue gordura ou resíduos sólidos nos ralos das pias e dos lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo.

11. Instalações especiais

11.1 Central de Gás

O GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) é uma mistura de gases butano e propano. É incolor e inodoro. A Petrobrás adiciona a esta mistura um gás com odor característico para acusar aos usuários qualquer vazamento. O GLP para uso residencial é distribuído em caminhões tanque permitindo o abastecimento para os tanques estacionários no Condomínio, sem necessidade de troca de cilindros.

O Empreendimento possui gás encanado, em tubos de cobre, interligando todos os apartamentos ao local reservado para a central de gás localizada na casa de gás.

A rede que interliga o prédio à casa de gás é em material metálico.

A central está dimensionada para abrigar 2 cilindros de 180 kg.

Ao ser notificado da queda de pressão no sistema, o funcionário deverá dirigir-se a casa de gás e verificar o manômetro que deverá estar registrando um valor próximo à zero.

Os manômetros da casa de gás deverão ser periodicamente vistoriados. Caso a pressão registrada se eleve acima de 2 kg/cm^2, solicite a presença do técnico para proceder o ajuste da válvula reguladora de pressão. Em nenhuma hipótese tente regular a pressão da válvula, pois esta é uma operação de risco e só deve ser executada por técnicos especializados.

A central de gás não deverá permanecer aberta e o acesso de pessoas deve ser limitado aos funcionários treinados para o manuseio do gás.

Não é permitido fumar no interior da central de gás e próximo dela.

Em caso de vazamento de gás no apartamento, abra as portas e janelas para ventilar o ambiente e chame o técnico da distribuidora de GLP contratada e feche o registro de gás do apartamento. Sempre que esteja ausente do apartamento deve-se manter o registro de gás fechado. A previsão dos medidores

individuais de cada apartamento está abrigada em uma caixa de medidores situado no hall de serviço. Nesta caixa existe capacidade para abrigar 01 medidor para cada apartamento.

11.2 Instalações Telefônicas - cabeamento estruturado

A instalação telefônica de seu edifício consiste basicamente em uma prumada que interliga as diversas caixas de distribuição, instaladas nos “shafts” dos pavimentos. Destas "Caixas de Distribuição", saem os alimentadores para cada unidade.

É importante saber que você pode solicitar à concessionária a instalação de "extensão telefônica" em qualquer dos pontos que disponha de um "ponto telefônico". O sistema está apto para a ligação de até 2 linhas independentes por apartamento.

11.3 Sistemas de Interfone

O Empreendimento possui uma central de interfone digital (marca VEGA), com 24 ramais (modelo LRVO 24) por bloco, em funcionamento na guarita, aparelhos telefônicos da marca VEGA modelo GÔNDOLA LR 2060, montagem para mesa e parede, com garantia de 01 ano.

O sistema de intercomunicação entre portarias é totalmente sigiloso, podendo ser programado as ligações externas e internas conforme necessidade do condomínio. Todos os ramais são distribuídos através de blocos de engate rápido geral como também dentro dos apartamentos. O manual do equipamento foi entregue ao síndico.

11.4 Sistema de Combate a Incêndio

11.4.1 Hidrantes

O sistema é composto de uma rede de hidrantes, que interliga o reservatório superior às caixas localizadas em cada pavimento e uma caixa no passeio externo na Alameda 03. Em caso de incêndio, na caixa de cada pavimento existe um lance de mangueiras com 20 metros com engate rápido que se acoplam facilmente no registro e tem comprimento suficiente para alcançar qualquer ponto no pavimento. Para o acoplamento utilizar a chave própria. As mangueiras dos hidrantes têm como objetivo, único e exclusivo, o combate a incêndio, não devendo em hipótese alguma ser utilizado para serviços de lavagens.

11.4.2 Extintores

Em cada pavimento do Edifício existem extintores portáteis dos tipos água pressurizada e CO2 e no Playground e garagens extintores de pó químico e água pressurizada, em quantidade e localização previstos em projeto de segurança.

Os extintores servem para combater princípios de incêndio para que não se alastrem. Cada tipo serve a uma finalidade específica que deve ser conhecida, pois o combate inicial do foco evita tragédia maior. O extintor de água pressurizada é utilizado para combater fogo em materiais combustíveis, tais como gasolina, óleos, tintas, gás liquefeito, etc., já o extintor de pó químico seco é utilizado para combater fogo em líquidos inflamáveis como combater fogo em circuitos e equipamentos elétricos. Os prazos de validade destes

equipamentos devem ser verificados periodicamente e, quando necessário, devem ser recarregados por empresa especializada.

11.4.3 Alarme de incêndio

O sistema de alarme de incêndio é composto de acionadores manuais distribuídos em todos os pavimentos e uma central localizada na guarita.

Em caso de incêndio, o sistema é acionado manualmente no pavimento em que o mesmo está ocorrendo e, imediatamente, uma sirene é acionada para avisar aos ocupantes do edifício. No painel da guarita é identificado o local do sinistro para que as providências sejam tomadas imediatamente. Este sistema necessita de um contrato de manutenção preventiva e corretiva com uma empresa especializada e autorizada pelo fabricante, sob pena de perda da garantia.

11.4.4 Para raios

Este edifício está protegido contra descargas atmosféricas através de dois captores tipo Franklin pontas em aço inoxidável instalado na laje superior e aterrados pela estrutura do edifício. Os cabos do sistema de pára-raios ao saírem da estrutura do edifício são aterrados numa caixa, preenchida com brita (para evitar qualquer acúmulo de água), onde encontram a terra. A tampa dessa caixa deve ser mantida sem lacre para que seja feita constante manutenção.

Os cabos, conexões do sistema e a caixa de aterramento devem ser verificadas semestralmente para garantir o bom funcionamento do mesmo.

O Empreendimento deverá fazer uma medição ômica do sistema de pára-raios anualmente em pontos determinados no projeto de aterramento e este serviço deverá ser feito através de uma empresa especializada ou engenheiro elétrico capacitado.

11.4.5 Elevadores

O seu edifício está equipado com um elevador por bloco da marca OTIS, sendo os dois de uso sociais com capacidade para 06 pessoas ou 600 kg.

Sugerimos que o condomínio negocie, o mais rápido possível, com a OTIS-CARE o contrato da manutenção mensal sob pena de perda da garantia.

11.4.5.1 Instruções de bom uso

Para chamar o elevador acione o botão de chamada uma única vez; a insistência e a força não farão o elevador chegar mais rápido e poderá danificá-lo em seu próprio prejuízo.

Observe o número máximo de passageiros indicado na cabina. Para segurança de todos, a lotação não deve ser excedida. Isso além de perigoso é ilegal.

Não mantenha a porta aberta. Prender o elevador prejudica as pessoas que aguardam atendimento.

Fumar na cabina do elevador á proibido por lei. Respeitando-a você estará garantindo o conforto e segurança sua e dos demais passageiros.

Não permita que crianças brinquem ou viagem sozinhas no elevador. Oriente-as para que não risquem os painéis, botoeiras e nem apertem todos os botões.

O transporte de cargas concentradas e pesadas, a exemplo de cofres, exige Regulagem especial dos freios e manobra em baixa velocidade. Em caso de necessidade comunique-se com a assistência técnica da OTS para solicitar as providências necessárias para o transporte de carga.

O acesso a casa de máquinas dos elevadores permitida apenas aos responsáveis pela operação e manutenção dos equipamentos.

Não permita que pessoas desavisadas atirem lixo no poço dos elevadores. Oriente os responsáveis pela limpeza para que tomem cuidados ao lavarem o hall, não permitindo que a água caia no poço através das soleiras. Tal inobservância tem causado curto-circuito e paralisações que prejudicam os usuários e oneram os proprietários.

12. Sistema de segurança patrimonial

12.1 Guarita

Projetada de acordo com os modernos sistemas de segurança, conforto e funcionalidade e equipada com sanitário privativo, a guarita do Edifício mantém o porteiro seguro e confortável.

12.2 Portões de Acesso Automatizados

O portão de pedestre possui uma fechadura que libera a abertura, através de um sistema remoto.

O condomínio deverá firmar contrato de manutenção preventiva dos equipamentos com empresa especializada.

13. Lixo

O lixo deve ser depositado em local e horários estabelecidos pelo regulamento interno do condomínio, devidamente envolvidos em sacos plásticos de pequeno volume, fechados ou embrulhados, para posterior remoção, objetos perfuro-cortantes devem ser embalados com papelão para não causar acidentes para as pessoas manuseiam o lixo.

14. Jardins

Os jardins das áreas comuns foram entregues plantados e mantidos até a data da entrega do condomínio. O condomínio deverá regar diariamente os jardins e contratar empresa especializada para dar manutenção (poda, eliminação de cupins, formigas, retirada de ervas, adubação, etc.) e manter as calhas e grelhas das áreas verdes desobstruídas para evitar saturamento de água no solo e danificar os jardins.

15. Portas corta-fogo

As portas visam proteger as escadas contra as chamas. Suas dobradiças devem ser verificadas regularmente e quando necessário devem ser reguladas e lubrificadas. As portas devem ser mantidas sempre fechadas e nunca trancadas.

Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura. Ligue para o corpo de bombeiro pelo número 193 e comunique a equipe de funcionários do condomínio treinados no combate à incêndio. Combata o fogo utilizando o extintor apropriado conforme descrito na tabela de classe de incêndio e acione o alarme de incêndio mais próximo.

16. Áreas comuns

As áreas comuns do edifício são um bem coletivo e, como tal, cada condômino deve zelar por ele. Lembre-se que a valorização do seu imóvel depende também do estado de conservação das áreas comuns.

17. Cuidados Especiais

Avise ao síndico ou administrador o período no qual o apartamento estará desocupado e informe um telefone para comunicação em caso de emergência.

Nunca testar ou procurar vazamentos no equipamento à gás utilizando fósforo ou qualquer outro material inflamável. Recomenda-se para este fim o uso de espuma de sabão. Em caso de dúvida fechar imediatamente o registro, não usar objetos que produzam faíscas. Devem-se abrir as janelas e solicitar auxílio de empresa especializada.